



PREFET DE LA REUNION

Préfecture

**Direction des relations externes
et du cadre de vie
Bureau du cadre de vie
Secrétariat de la CDAC**

COMMISSION DÉPARTEMENTALE D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL

Commune de Saint-Denis - La Réunion

Création d'un ensemble commercial de 1431 m²

AVIS N° 3619

VU le code de commerce ;

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU la loi n°2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises, et notamment son chapitre III ;

VU la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite loi ELAN ;

VU le décret n°2015 -165 du 12 février 2015 relatif à l'aménagement commercial ;

VU le décret n°2016-1728 du 15 décembre 2016 relatif aux autorisations d'exploitation commerciale ;

VU le décret n° 2019-331 du 17 avril 2019 relatif à la composition, au fonctionnement des commissions d'aménagement commercial et aux demandes d'autorisation d'exploitation commerciale ;

VU l'arrêté préfectoral n°2841 du 23 août 2019 donnant délégation à M. Claude HAISMAN directeur des relations externes et du cadre de vie, à l'effet de signer les décisions prises dans le cadre de la présidence des commissions départementales d'aménagement commerciale et cinématographique ;

VU la demande de permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale N° PC 974411 19 A0182 déposée le 19 juin 2019 à la mairie de Saint-Denis par la SA SOFREM en vue de la création d'un ensemble commercial de 1431 m² comprenant deux moyennes surfaces de vente non alimentaires de 791 m² et 640 m² et un parc de stationnement de quarante-cinq places situé 13 rue Jean-Baptiste Ponama à Sainte-Clotilde ;

VU l'arrêté n°3360/SG/DRECV/BCV du 24 octobre 2019 fixant la composition de la commission départementale d'aménagement commercial appelée à statuer sur la présente demande d'avis ;

VU l'avis favorable du directeur de l'environnement, de l'aménagement, et du logement ;

Après qu'ils en ont délibéré le 22 novembre 2019, les membres de la commission :

- M. Didier EUPHRASIE, représentant le maire de Saint-Denis, commune d'implantation du projet,
- M. Jean Claude FIDJI, représentant le président de la CINOR, EPCI à fiscalité propre dont est membre la commune d'implantation du projet,
- M. Ibrahim PATEL, représentant le président du conseil régional,
- M. Mickaël BOYER, représentant les intercommunalités au niveau départemental,
- Mme Aude PALANT-VERGOZ, personnalité qualifiée en matière de consommation et de protection des consommateurs,
- M. François-Xavier COUZI, personnalité qualifiée en matière de développement durable,
- M. Rodolphe COUSIN, personnalité qualifiée en matière d'aménagement du territoire,
- M. Younous AMODE ADAME, personnalité qualifiée en matière économique, sans voix délibérative,

assistés de :

- Mme Aurélie SIDOU, représentant le directeur de l'environnement, de l'aménagement et du logement, rapporteure,
- M. Expédit ROMIGNAC de la préfecture (DRECV), en charge du secrétariat de la commission départementale d'aménagement commercial.

CONSIDERANT que le projet :

Au regard de l'aménagement du territoire :

- est situé au sein des espaces urbains de référence, en zone prioritaire d'urbanisation (ZPU) du schéma d'aménagement régional (SAR) et compatible avec celui-ci, le document d'orientation et d'objectifs du SCOT de la CINOR et le PLU de Saint-Denis,
- s'intègre dans une zone mixte à caractère économique composée de commerces, de bureaux, d'habitat et d'autres équipements en proposant un bâtiment compact et économe de type monobloc avec un stationnement majoritaire en sous-sol et quelques places de parkings aériens,
- est desservi au nord par l'avenue Léopold Rambaud, axe traversant de Saint-Denis et Sainte-Clotilde regroupant une partie des flux de circulation les plus denses aux heures de pointe, soit 60 000 véhicules/jour selon l'étude de trafic de la Région Réunion réalisée en 2018,
- bénéficie de quatre lignes du réseau Citalis composé d'un transport en commun en site propre (TCSP) avec un arrêt à moins de deux cent cinquante mètres de l'entrée du bâtiment et une fréquence de passage toutes les douze à treize minutes,
- est accessible par l'avenue Léopold Rambaud et l'avenue de Lattre de Tassigny, dispose de cheminements piétons sécurisés et propose une aire pour les deux roues,

Au regard du développement durable :

- prévoit la végétalisation des espaces verts en ayant recours aux espèces endémiques et des stationnements permettant l'infiltration de l'eau (Pav'herb),
- propose une isolation complète des toitures et des façades répondant ainsi à la charte EDF pour les bâtiments tertiaires,
- mène une démarche de réduction de la consommation d'énergie à différentes phases du projet : éclairage à LED, isolation de la toiture, équipements économiseurs d'eau, végétalisation des espaces, séparateurs d'hydrocarbures, récupération des eaux pluviales pour l'arrosage et panneaux photovoltaïques en toiture,
- prévoit la gestion des déchets dès la phase travaux en intégrant une charte « chantiers verts et leur renvoi dans les filières de recyclage en phase exploitation,

Au regard de la consommation et de la protection du consommateur :

- répond à une réelle demande des consommateurs en raison de la présence de peu d'enseignes dans le domaine de l'équipement de la personne dans le secteur,
- profitera à la fois aux clients utilisant leurs véhicules personnels et à ceux utilisant les transports en commun,

répond ainsi aux critères énoncés par l'article L.752-6 du code de commerce ;

Ont en conséquence émis un avis favorable, à la majorité des membres présents, sur la demande de permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale numéro PC 974411 19 A0182 déposée le 19 juin 2019 à la mairie de Saint-Denis par la SA SOFREM en vue de la création d'un ensemble commercial de 1431 m² comprenant deux moyennes surfaces de vente non alimentaires de 791 m² et 640 m² et un parc de stationnement de quarante-cinq places situé 13 rue Jean-Baptiste Ponama à Sainte-Clotilde ;

A voté pour :

- M. Didier EUPHRASIE, représentant le maire de Saint-Denis, commune d'implantation du projet,
- M. Jean Claude FIDJI, représentant le président de la CINOR, EPCI à fiscalité propre dont est membre la commune d'implantation du projet,
- M. Ibrahim PATEL, représentant le président du conseil régional,
- M. Mickaël BOYER, représentant les intercommunalités au niveau départemental,
- Mme Aude PALANT-VERGOZ, personnalité qualifiée en matière de consommation et de protection des consommateurs,

A voté contre :

- M. Rodolphe COUSIN, personnalité qualifiée en matière d'aménagement du territoire,

S'est abstenu :

- M. François-Xavier COUZI, personnalité qualifiée en matière de développement durable,

Fait à Saint-Denis, le 26 novembre 2019

Le président de la commission
départementale d'aménagement commercial,



Claude HAISMAN

Le présent avis peut faire l'objet d'un recours auprès de la Commission Nationale d'Aménagement Commerciale
Bureau de l'aménagement commercial - Bâtiment 4 - Télédocus 121 - 61 boulevard Vincent Auriol - 75703 PARIS CEDEX 13
dans un délai d'un mois à compter de la date de :

- sa notification, pour le demandeur,
- la réunion de la commission pour le préfet et les membres de la commission,
- la plus tardive des mesures de publicité prévues à l'article R.752-19 du code de commerce, pour toute autre personne ayant intérêt à agir.